

# Gemeinde Walksfelde

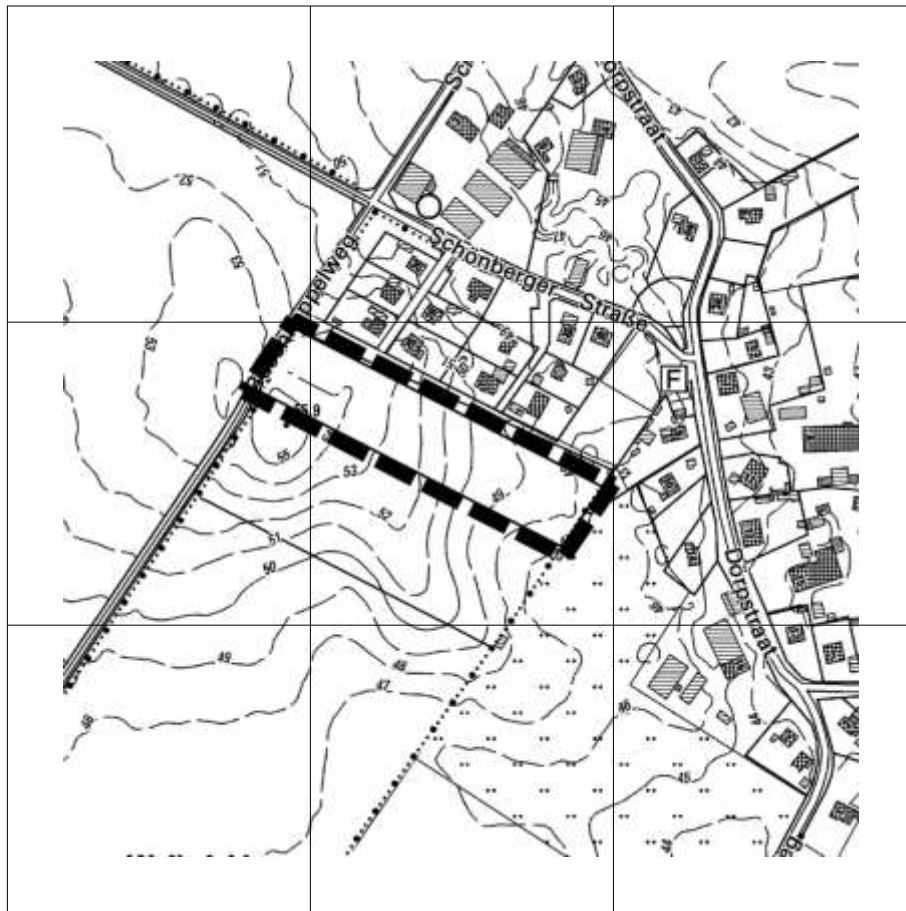
Kreis Herzogtum Lauenburg

## Bebauungsplan Nr. 5

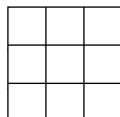
Gebiet: Östlich Buschkoppelweg, südlich Schönberger Straße

## Begründung

Planstand: Satzungsausfertigung, GV 21.09.2021



Planverfasser:



**Planlabor Stolzenberg**

Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg  
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 \* 23564 Lübeck  
Telefon 0451-550 95 \* Fax 550 96

eMail [stolzenberg@planlabor.de](mailto:stolzenberg@planlabor.de)  
[www.planlabor.de](http://www.planlabor.de)

## Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen .....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele .....	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben .....	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
1.4.	Plangebiet.....	5
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	6
3.	Alternative Planungsüberlegungen.....	7
4.	Planinhalt .....	8
4.1.	Städtebau .....	8
4.2.	Verkehrliche Erschließung .....	9
4.3.	Immissionen.....	10
4.4.	Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung.....	10
5.	Ver- und Entsorgung .....	11
6.	Kosten .....	13
7.	Naturschutz und Landschaftspflege .....	13
8.	Archäologie.....	18
9.	Billigung der Begründung .....	19

## 1. Planungsgrundlagen

### 1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde stellt den Bebauungsplan Nr. 5 auf, um der Nachfrage nach Wohnraum zu entsprechen und den Bedarf durch städtebauliche Weiterentwicklung zu decken. Bestehende Baulücken innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich im Privateigentum. Die Verfügbarkeit dieser Flächen ist von privaten Entscheidungen abhängig so dass die Gemeinde keine Zugriffsmöglichkeit hat. Mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 5 möchte die Gemeinde eine Ortsentwicklung Richtung Südwesten ermöglichen. Hier sollen im Anschluss an die bereits entwickelte Wohnbebauung des Bebauungsplan Nr. 3 mit seiner 1. Änderung insgesamt ca. 8 Baugrundstücke für die Bebauung mit Einzelhäusern entstehen.

Das Plangebiet umfasst derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen, Hier sollen anknüpfend an das nördlich angrenzende bereits entwickelte Dorfgebiet weitere Wohnnutzungen ermöglicht werden. Die Gemeinde beabsichtigt auf dem gemeindeeigenen Grundstück mit einer Fläche von ca. 1,1 ha Größe eine städtebauliche Arrondierung des südwestlichen Ortsrandes.

Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits im Dezember 2019 gefasst, durch den Bebauungsplan wird eine Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> ermöglicht, es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt.

### 1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

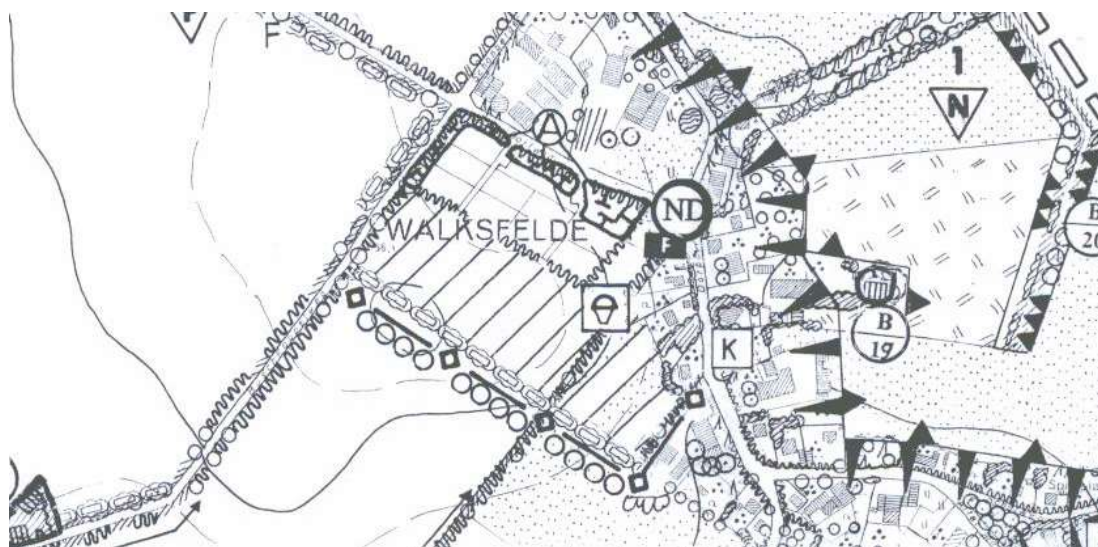
Nach dem **Landesentwicklungsplan** (2010) ist die Gemeinde Walksfelde dem ländlichen Raum zugehörig. Die Gemeinde befindet sich innerhalb des 10 km-Umkreises um das Mittelzentrum Mölln. Südwestliche Teilbereiche des Gemeindegebietes liegen in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft. Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Handlungsstrategie soll unter anderem helfen, die Wohnqualität und das Wohnumfeld zu sichern und junge Familien an den an den ländlichen Raum zu binden. Ausgehend vom örtlichen Bedarf können in ländlichen Räumen Gemeinden, die kein Schwerpunkt sind, im Zeitraum 2017 bis 2030 bezogen auf ihren Wohnungsbestand zum Stichtag 31.12.2017 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent gebaut werden. Nach Auskunft des Statistikamtes Nord kann für die Gemeinde Walksfelde ein Bestand von 85 Wohneinheiten zugrunde gelegt werden. Demnach hatte die Gemeinde zum Stichtag einen Entwicklungsspielraum von 9 Wohnungen. Eine zwischenzeitlich fertiggestellte Wohnung ist davon in Abzug zu bringen. Daraus leitet sich für die Gemeinde derzeit ein Entwicklungsspielraum von bis zu 8 zusätzlichen Wohnungen ab.

In dem **Regionalplan** für den Planungsraum I (1998) ist die Gemeinde dem ländlichen Raum zugeordnet. Südliche sowie westliche Bereich gehören zu einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Im **Landschaftsprogramm** Schleswig-Holstein (Mai 1998) werden überregionale Rahmemaussagen getroffen. Die Gemeinde liegt demnach in einem Raum für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung. Zielt ist es, diese Räume zu sichern und zu entwickeln, Natur und Ressourcen sollen durch eine überwiegend naturverträgliche Nutzung geschützt werden. Die Schwerpunkte werden dabei thematisch gesetzt. Für die Gemeinde Walksfelde sind keine weiteren Gebietseignungen getroffen.

In der Neuaufstellung des **Landschaftsrahmenplanes** für den Planungsraum III (2020) bildet die südwestliche Teilwaldfläche mit den umgebenen Waldflächen der angrenzenden Nachbargemeinden einen Schwerpunktbereich mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Teilflächen des Waldes befindet sich in einem Vogelschutzgebiet. Die Waldfläche ist einem Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt zugehörig. Aufgrund seiner Größe ist der Wald darüber hinaus für den Klimaschutz relevant. Südliche und westliche Gemeindegebietsbereiche befinden sich in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

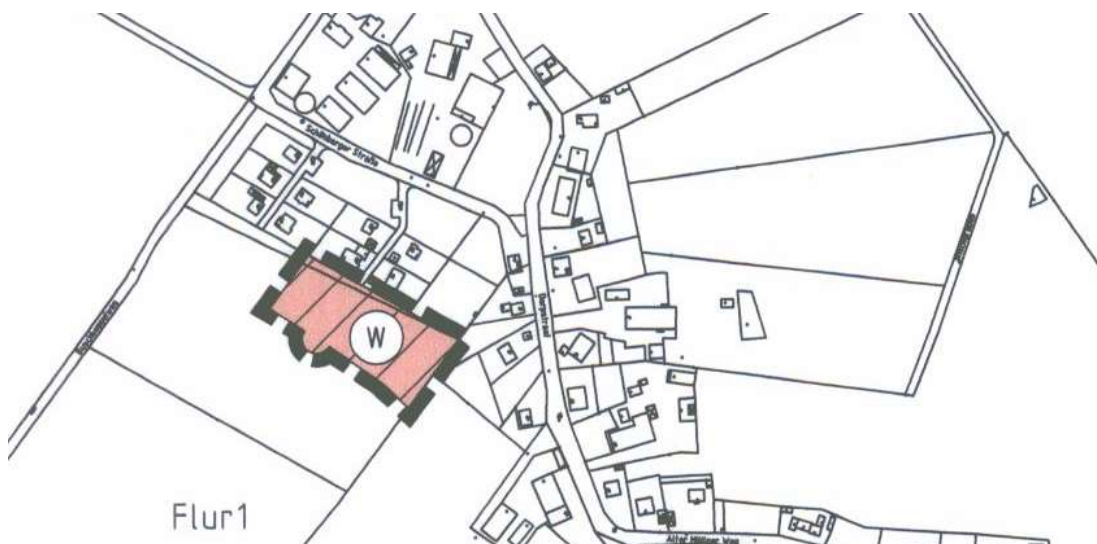
In dem **Landschaftsplan** für die Gemeinde Walksfelde aus dem Jahr 2002 ist das Plangebiet als Ackerfläche dargestellt. Die nördlich an das Gebiet angrenzende Bebauung ist mit einer Wallhecke von der derzeitigen Landschaft abgegrenzt. Der östliche und westliche Plangebietsrand ist von Knickstrukturen mit Überhängern geprägt. In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes wird das Plangebiet als Eignungsfläche für Siedlungsentwicklung dargestellt. Teilflächen im Osten sind als Spielplatzfläche ausgewiesen. Dieser wurde bereits auf den Gemeinbedarfsflächen der Feuerwehr errichtet. Südlich des Planungsraumes ist ein ostwestlich verlaufender Wanderweg mit Baumstrukturen sowie einem nördlichen Knick zur Abgrenzung neuer Siedlungsstrukturen geplant.



Ausschnitt aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplan der Gemeinde Walksfelde

### 1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Walksfelde gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Das östliche Plangebiet wird in dem Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die restlichen Gebietsflächen sind noch als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen wird der Flächennutzungsplan gem. § 13b BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (siehe Anlage).



Ausschnitt aus der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Walksfelde

### 1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Walksfelde, südlich angrenzend an die beiden Stichstraßen der Schönberger Straße. Der Planungsraum umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen.

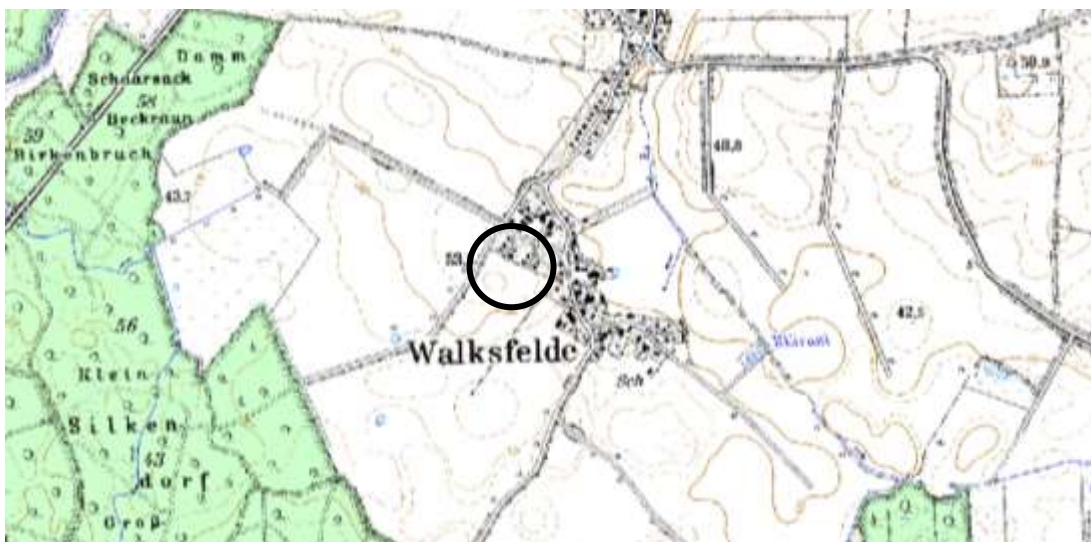
Im Norden grenzen Siedlungsstrukturen in Form von Einfamilienhäusern an das Plangebiet an. Derzeit sind die nördlichen, städtebaulichen Strukturen durch einen Knick vom Plangebiet abgegrenzt. Hinter den östlich der Plangebietsgrenze verlaufenden Knicks befinden sich die Bebauungsstrukturen der zentralen Ortslage. Im Westen wird der Planungsraum von dem Buschkoppelweg mit angrenzenden Knickstrukturen begrenzt. Unmittelbar östlich, südlich und westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Gebiet an. Nordöstlich, unweit des Plangebiets befinden sich die Feuerwehr sowie das Gemeindehaus mit hieran angrenzendem Spielplatz.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,1 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

---

Im Norden:	Südliche Grundstücksgrenzen Flst. 53/9, 53/6, 53/11, 53/14, 53/17 und 53/20.
Im Osten:	Westliche Grundstücksgrenzen Flst. 51 (tlw.) und 48/2 (tlw.).
Im Süden:	Teilungslinie Flst. 53/22.
Im Westen:	Östliche Straßenbezugslinie Buschkoppelweg.

---



Lage des Plangebiets in der Gemeinde Walksfelde, ohne Maßstab

## 2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden die Voraussetzungen für ein Wohngebiet und die Ausweisung von ca. 8 neuen Baugrundstücken für die Errichtung von Einzelhäusern geschaffen. Die Erschließung erfolgt über einen neuen u-förmigen Erschließungsweg, der an die nördlichen Stichwege der Schönberger Straße anknüpft. Die Stichwege Schönberger Straße wurden bereits im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 3 mit seiner 1. Änderung realisiert.

Zur Realisierung der beabsichtigten Planungsziele wird eine intensiv als Acker genutzte Fläche in Anspruch genommen. Die östlich und westlich am Plangebietsrand befindlichen Knicks werden zum Erhalt mit ausreichend breiten Schutzstreifen gesichert.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde im Süden des Geltungsbereiches eine Knickneuanlage geplant. Aufgrund der Nähe zu den Baugrundstücken ist der Knick bereits als beeinträchtigt einzustufen und ist folglich als Siedlungshecke mit Abschirmfunktion zur bestehenden landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche zu betrachten. Durch das Heranrücken von neuen Baugrundstücken wird der Knick in seiner Wertigkeit weiter beeinträchtigt. Ein Knickaustgleich wird erforderlich. Um dennoch den Erhalt der Knickstrukturen zu gewährleisten wird eine Fläche zur Freihaltung von Bebauung am nördlichen Plangebietsrand vorgesehen.

Im Osten ist zur Fassung und gedrosselten Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers eine Fläche zur Anlage eines naturnah zu gestaltenden Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Eine private Grünfläche mit Pflanzstreifen wird zur Eingrünung des Plangebietes und zur Abgrenzung der offenen Landschaft entlang der südlichen Plangebietsgrenze entwickelt.

Mit der Planung wird eine behutsame Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges sichergestellt. Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet knüpft an die nördlich angrenzenden Nutzungsstrukturen an. Durch die Schaffung kleinteiliger Strukturen wird ein optimales Einfügen in das Ortsbild gewährleistet.

### **3. Alternative Planungsüberlegungen**

Demografische, gesellschaftliche und soziale Veränderungen werden in den kommenden Jahren die wohnbauliche Entwicklung und den Wohnungsbau sowie den Bedarf und die Nachfrage nach Wohnraum beeinflussen. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, setzt das Land Schleswig-Holstein neue Entwicklungsziele für seine Gemeinden fest. Vorab sollen, vor dem Hintergrund einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung sowie dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, die Innenentwicklungspotenziale der einzelnen Gemeinden in den Kreisen untersucht werden.

Im Hinblick auf die angestrebte siedlungsstrukturelle Entwicklung und die damit einhergehende Bereitstellung neuer Wohnbauflächen hat die Gemeinde geprüft, welches Potenzial an Baulücken ihr derzeit zur Verfügung steht.

Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke

- im Geltungsbereich rechtswirksamer Bebauungspläne nach § 30 BauGB
- in Bereichen gemäß § 34 BauGB.

Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Flächenreserven in städtebaulich integrierten Lagen überprüft worden.

Um eine Übereinstimmung mit den landesplanerischen Zielen zu gewährleisten und damit dem Gebot der vorrangigen Innenentwicklung zu entsprechen, hat die Gemeinde die Siedlungsstruktur hinsichtlich der Verfügbarkeit von Baulücken sowie alternativer Flächen für die mit vorliegender Planung beabsichtigte Siedlungsentwicklung überprüft.

Eine Siedlungsentwicklung innerhalb bestehender Bauleitpläne ist ausgeschöpft. Gemäß Landschaftsplan wird im mit vorliegender Planung überplanten Teil des Gemeindegebietes eine Entwicklungsfläche vorgegeben.



Die Gemeinde Walksfelde hat insgesamt 5 Baulücken als Potenzialflächen im Gemeindegebiet hinsichtlich einer möglichen Bebaubarkeit betrachtet und unter Berücksichtigung landschaftsplanerischer und städtebaulicher Kriterien bewertet. Im Ergebnis stellen sich 4 dieser Flächen als für eine Bebauung geeignet dar, 1 erscheint nur bedingt geeignet.

Die Überprüfung der Eigentumsverhältnisse hat ergeben, dass seitens der privaten Grundstückseigentümer kurzfristig keine Verkaufsbereitschaft besteht und die Gemeinde daher keinen Einfluss auf eine bauliche Entwicklung dieser Flächen hat.

Hinsichtlich zusammenhängender Siedlungsentwicklungspotenziale stehen der Gemeinde derzeit keine weiteren Grundstücke zur Verfügung.

## **4. Planinhalt**

### **4.1. Städtebau**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Gemeinde möchte durch die Festsetzung als WA dem Schwerpunkt des Wohnens entsprechen. Zum Schutz der Wohnruhe, aufgrund des Flächenbedarfes sowie der verkehrlichen Anforderungen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (gem. § 4 Abs. 3 BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den wohnbaulichen Strukturen der Umgebung. Um flächenintensive Bebauungen zu verhindern und eine kleinteilige städtebauliche Weiterentwicklung zu sichern wird für den gesamten Geltungsbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt.

Auf eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet. Stattdessen wird die Höhe der Gebäude über die First- und Traufhöhe geregelt. Die Gebäude werden mit einer max. zulässige Firsthöhe von 8,00 m und einer max. zulässigen Traufhöhe von 4,00 m festgesetzt. Die max. zulässige First- und Traufhöhe reagieren auf das Geländeniveau und werden entsprechend der tatsächlich vorhandenen Höhen auf den jeweiligen Baugrundstücken festgesetzt. Das Geländeniveau wird durch die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen bestimmt. Die First- und Traufhöhen orientieren sich somit an der vorhandenen Topografie und sichern ein gutes Einfügen in den Bestand.

Das Umfeld des Plangebietes ist von Einzelhäusern geprägt. Um trotz Einzelhausbebauungen eine etwas flächensparsamere Bauung zu ermöglichen, sind für den Geltungsbereich Nebenanlagen, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Festsetzung der max. zulässigen Vollgeschosse bezieht sich auf die Strukturen der Umgebung. Damit sich das Gebiet nicht als Fremdkörper entwickelt und an die bestehenden Bebauungen anknüpft ist max. ein Vollgeschoss zulässig.



Die überbaubare Fläche wird mit sechs Baufeldern über Baugrenzen festgesetzt. Die Baufeldgröße bzw. Länge der Baufelder erlauben eine flexible Anordnung der Wohngebäude auf den Baugrundstücken. Die beiden östlichen Baufelder sind kleiner als die anderen Baufelder. In diesem Bereich soll eine Fläche für eine Erschließung der am östlichen Plangebietsrand geplanten Fläche für Versorgungsanlagen freigehalten werden. Die beiden mittigen, südlichen Baufelder sind leicht eingerückt. Hier soll die Möglichkeit gegeben werden, das Plangebiet in ferner Zukunft Richtung Süden zu erweitern. Das Einrücken der beiden Baufelder ermöglicht das Erschließungsnetz in Richtung Süden, bei einer geplanten baulichen Erweiterung, zu erweitern. Es sind Grenzabstände nach Landesbauordnung (LBO) zu berücksichtigen.

Zum Schutz des nördlich angrenzenden Knicks (gestalterische Hecke) wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine Anbauverbotszone festgesetzt. Durch die Nähe der bestehenden Wohngebäude ist der Knick seiner Ursprungsform zwar bereits beeinträchtigt, die Bepflanzung soll jedoch durch den Ausschluss von Versiegelungen jeglicher Art (z.B. Terrassen oder Gartenhäuser), auch Schotter- und Steingärten sowie Ablagerungen, Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb dieses Streifen geschützt werden. Durch das mit vorliegender Planung begründete Heranrücken weiterer Baustrukturen an den Knick, wird ein Ausgleich erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass der Knickwall sich in Teilbereichen innerhalb des Geltungsbereiches und damit innerhalb der 3 m breiten von Bebauung und Versiegelung freizuhaltenen Anbauverbotszone befindet.

Die gestalterischen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Landesbauordnung (LBO) orientieren sich an den Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 mit seiner 1. Änderung. Die Dachneigung und Fassadenmaterialien sollen ähnlich zu den umliegenden Bebauungen festgesetzt werden. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Neigung von 30° bis 48° herzustellen.

Die Fassaden der Hauptgebäude sind als Sicht- oder Verblendmauerwerk herzustellen. Putz und Holz sind in untergeordnetem Umfang an Teilen der Gebäude zulässig.

Um Blendwirkungen zu vermeiden sind glänzende und spiegelnde Materialien sowie freistehende Solaranlagen unzulässig.

Im Sinne der Homogenität sowie aus Verkehrssicherheitsgründen sind Einfriedungen der privaten Grundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 1,20 m als Hecken aus Laubgehölzen zulässig.

#### **4.2. Verkehrliche Erschließung**

Zur Gewährleistung der verkehrlichen Erschließung sind Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB getroffen. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine neugeschaffene Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich. Die Verkehrsfläche schließt an die beiden bestehenden Stichwege der Schönberger Straße an und bildet mit diesen eine abgeschlossene Ringschließung.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden im öffentlichen Straßenraum Parkplätze für Besucher- und Anlieferverkehr bereitgestellt, die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken herzustellen. Die Gemeinde hält je Wohneinheit 2 private Stellplätze für erforderlich.

Um Beeinträchtigungen der Anlieger der nördlich angrenzenden Wohnbebauung bei den Erschließungsarbeiten möglichst gering zu halten, ist eine Baustraße vom westlich verlaufenden Buschkoppelweg bis zur neuen Erschließungsstraße geplant. Dies ist bei der Grundstücksvergabe entsprechend zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Fahrbahnzustand des überwiegend landwirtschaftlich genutzten Buschkoppelweges durch den Transportverkehr der Erschließungsarbeiten stark beansprucht werden wird. Ggf. werden Reparaturmaßnahmen erforderlich.

Bei der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind die Bestimmungen des § 5 der Landesbauordnung Schleswig Holstein zu berücksichtigen.

#### **4.3. Immissionen**

Das Plangebiet wird nicht von Immissionen aus Verkehr oder Landwirtschaft berührt. Die Gemeinde ist überwiegend von Anwohnerverkehr geprägt. Der Verkehrslärm ist folglich gering. Festsetzungen werden nicht erforderlich.

Nördlich des Planungsraumes befindet sich ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück (Flurstück 68). Auf dem landwirtschaftlichen Betrieb sind die ehemaligen Güllebehälter nicht mehr in Betrieb. Von einer Geruchsmissionseinwirkung wird nicht ausgegangen.

Es wird darauf hingewiesen, dass östlich, südlich sowie westlich landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet grenzen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Im Hinblick auf zu erwartende Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Störfallbetriebe im Sinne der Seveso-III-Richtlinie wird festgestellt, dass sich im Gemeindegebiet kein derartiger Betrieb befindet und durch die vorliegende Planung auch nicht begründet wird. Das können im ländlichen Raum beispielsweise Biomasseanlagen sein, in denen gefährliche Stoffe in Mengen vorhanden sind, welche die Obergrenzen der Störfall-Verordnung – 12. BImSchV) überschreiten. Insbesondere weist die Gemeinde darauf hin, dass im Gemeindegebiet keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden sind, die der Störfallverordnung unterliegen.

#### **4.4. Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung**

Zum Schutz der am östlichen und westlichen Plangebietsrand befindlichen Knicks werden Knickschutzstreifen festgesetzt. Die Knickschutzstreifen sind als Gras- und Krautflur auszubilden und maximal zweimal jährlich, nicht vor dem 15. Juli zu mähen. Die Einsatz von regionalen Saatmischungen mit insektenfreundlichen Blühpflanzen ist

zulässig. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art, Ablagerungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Knickschutzstreifen ebenfalls unzulässig.

Zur Eingrünung des Plangebietes und zur Abgrenzung der städtebaulichen Strukturen zur freien Landschaft ist am südlichen Plangebietsrand eine private Grünfläche festgesetzt. Die private Grünfläche ist als Pflanzstreifen zu entwickeln und ermöglicht eine behutsame Einbindung des Planungsraumes in die angrenzenden Landschaftsstrukturen. Der Pflanzstreifen ist zu mind. 70 % als Vegetationsfläche mit mind. einem heimischen, standortgerechten Laubbaum je angrenzendes Baugrundstück auszubilden. Versiegelungen jeglicher Art, auch Schotter- und Steingärten sind darin unzulässig.

Um Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser zu minimieren, sind Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke (bspw. Stellplätze, Wege) wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen. Zur Verbesserung des Mikroklimas ist die Anlage von naturfernen Gärten durch Splitt-, Kies- und Schotterflächen in den Vorgärten nicht zulässig.

Zur Auflockerung und Gestaltung des öffentlichen Raumes werden bei der Errichtung öffentlicher Stellplatzanlagen Anpflanzungen von Bäumen festgesetzt. Für je fünf öffentliche Parkplätze ist im Straßenraum ein heimischer, standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum, mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm zu pflanzen.

Nicht standortheimische Gehölze wie Koniferen sowie Rosa Rugosa sollen in öffentlichen Bereichen nicht gepflanzt werden.

## **5. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet wird an die vorhandenen Einrichtungen der Gemeinde angeschlossen. Ggf. notwendige Erweiterungen der Ver- und Entsorgungsanlagen werden vorgenommen. Ein Erschließungs- und Entwässerungskonzept wurde erarbeitet und nach Abstimmung mit den Fachbehörden ergänzt.

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Herzogtum- Lauenburg, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum- Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushalten“.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet sollten der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden:

Deutsche Telekom Technik GmbH  
PTI 11, Planungsanzeigen  
Fackenburger Allee 31b  
23554 Lübeck

Das Plangebiet kann durch die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH mit Erdgas- und Breitbandversorgung erschlossen werden.

Bei Interesse an einem Netzausbau durch Vodafone/Kabel Deutschland wird um Kontaktaufnahme unter [Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com) gebeten.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brand-schutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten. Sofern in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant sind, ist eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h erforderlich.

## 6. Wasserwirtschaft

Der Anschluss des Schmutzwassers kann gemäß Auskunft der Unteren Wasserbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg an den vorhandenen Mischwasserkanal des nördlichen, unteren Stichweges der Schönberger Straße, angeschlossen und das Schmutzwasser der gemeindlichen Kläranlage zugeführt werden.

Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers soll gemäß der Unteren Wasserbehörde nicht dezentral in die gemeindliche Kläranlage abgeleitet werden. Das Niederschlagswasser des Plangebietes wird in einem am östlichen Plangebietsrand geplanten Regensickerbecken zurückgehalten in den Untergrund versickert werden.

Mit der Erschließungsplanung ist ein Fachplanungsbüro beauftragt, welches die detaillierte Entwässerungsplanung mit der zuständigen Fachdienststelle des Kreises abgestimmt hat.

Neben der Entlastung der gemeindlichen Kläranlage wird durch die Niederschlagswasserversickerung vor Ort auch eine Verbesserung des Mikroklimas erreicht. Die erforderliche Kapazität des Regenrückhaltebeckens sowie des Leitungssystems wurden ermittelt und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Die Berechnungsunterlagen werden im Rahmen eines separaten wasserrechtlichen Antrages zur Genehmigung eingereicht.

Die Gemeinde wird die Rückhalte- und Sickeranlage mit ausreichendem Volumen zur Aufnahme des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers naturnah mit einem flachen Böschungsverhältnis als einfaches Erdbecken ohne Dichtung ausbauen. Da das Oberflächenwasser aus dem Allgemeinen Wohngebiet als gering verschmutzt eingestuft wird, ist eine Zwischenversickerung ohne Vorklärung möglich und erwünscht. Zur Rückhaltung von Leichtstoffen und damit zur Verbesserung der Sickerleistung des Beckens wird ein separater Sickerschacht vor das Sickerbecken eingebaut. Zur Verbesserung der Verdunstungsrate ist die Anpflanzung eines Baumes je 5 öffentliche Parkplätze im öffentlichen Verkehrsraum vorgesehen. Neben den

privaten befestigten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken sollen auch die öffentlichen Parkplätze im Straßenraum mit wasserdurchlässigem Unterbau hergestellt werden um die Sickerrate zu erhöhen.

Mit Erlass vom 10.10.2019 wurde das Arbeitsblatt A-RW 1 (Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser – Teil 1: Mengenbewirtschaftung) eingeführt. Die entsprechende Bilanzierung wird der Unteren Wasserbehörde mit den Unterlagen zur Entwässerungsplanung vorgelegt.

## **7. Kosten**

Die durch die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes zu erwartenden Kosten sollen durch die Grundstücksverkäufe refinanziert werden. Die Kosten werden im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt und rechtzeitig in den Haushalt der Gemeinde eingestellt.

## **8. Naturschutz und Landschaftspflege**

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung sind gem. § 13b BauGB nicht erforderlich.

Gleichwohl sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes bei der Planung zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden das faunistische Potenzial geeigneter Artengruppen unter besonderer Berücksichtigung gefährdeter und streng geschützter Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Vogelarten) sowie die gesetzlich geschützten Biotope in ihrem Bestand dargestellt und die Wirkungen der Planung auf diese Belange eingeschätzt sowie ggf. erforderlich werdende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt.

### **Bestand**

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Walksfelde und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Das Plangebiet wird am nördlichen, östlichen und westlichen Plangebietsrand von Knicks umsäumt. Die Knicks stocken auf ausgeprägten Wällen und sind mit Überhältern bewachsen.

Nördlich grenzt hinter dem Knick ein Siedlungsgebiet mit Einfamilienhäusern und strukturreichen Gärten an. Durch die Nähe zur bestehenden Bebauung ist der nördliche Knick in seiner Wertigkeit als typischer Knick bereits beeinträchtigt und muss ausgeglichen werden. Östlich, südlich und westlich grenzen weitere Ackerflächen an den Planungsraum an. Im Westen begrenzt der Buschkoppelweg das Plangebiet.

- Gesetzlich geschützte Biotope

Bei den Knicks handelt es sich um Biotope die nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG geschützt sind.

- Brutvögel

Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung der Fläche besteht im Plangebiet nur ein geringes Potenzial für störungsempfindliche Brutvögel des Offenlandes. Wegen der Kleinteiligkeit des Gebiets sind keine Arten großer, offener Flächen z.B. Feldlerche oder Kiebitz, mit Brutvorkommen möglich. Insgesamt ist im Plangebiet nicht von essenziellen Habitaten für Offenlandarten auszugehen.

Die Knicks stellen potenzielle Lebensräume für verbreitete Gehölzbrüterarten dar, die relativ anpassungsfähig und flexibel sind (z.B. Klappergrasmücke, Dorngrasmücke, Zaunkönig, Heckenbraunelle und Amsel).

In den nördlich angrenzenden Wohnhäusern und strukturreichen Gärten besteht ein Potenzial für gebäudebrütende sowie gehölzbrütende Vogelarten.

- Fledermäuse

In einigen Überhängen der Knicks sind Winter- und größere Sommerquartiere nicht auszuschließen.

Die nördlich angrenzenden Wohngebäude bieten Potenziale für Tages-, Sommer- und Winterquartiere.

Die Ackerfläche hat keine potenzielle Bedeutung als Jagdgebiet für Fledermäuse. Die Knicks sind als potenzielle Leitstrukturen für Flugrouten und Jagdgebiete geringer bis mittlerer Bedeutung einzustufen. Durch die nördlich angrenzenden Wohnbebauungen ist ein Vorkommen von lichtempfindlichen Fledermausarten unwahrscheinlich.

- Haselmäuse

Walksfelde befindet sich im allgemeinen Verbreitungsgebiet der Haselmaus. In die an das Plangebiet angrenzende nördliche, östliche und westliche Knicks sind teilweise geeignete Habitatstrukturen für die Haselmaus vorhanden. Ein Vorkommen kann daher ohne Real-Erfassung nicht ausgeschlossen werden.

- Amphibien

Im Planungsraum ist kein stehendes Gewässer vorhanden, möglich sind Amphibien daher nur im Landlebensraum.

Die Ackerfläche hat jedoch keine potenzielle Bedeutung als Landlebensraum für die Amphibien. Die Knicks und ihre Säume bieten ein Potenzial als Landlebensraum. Ebenfalls von potenzieller Bedeutung sind die Grünstrukturen und Gärten der Umgebung, die außerhalb des Plangebietes liegen.

Im Plangebiet werden europäisch geschützte Arten nicht angenommen.

- Reptilien

Das Vorkommen von europäisch geschützten Reptilienarten, wie z.B. Zauneidechsen, ist nicht zu erwarten, da geeignete Lebensräume (z.B. sandige, südexponierte und besonnte Wälle) im Plangebiet fehlen.

- Weitere potenzielle vorhandene Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da die übrigen Arten des Anhangs IV sehr spezielle Lebensraumansprüche haben (Moore, alte Wälder, Trockenrasen, Heiden, spezielle Gewässer, marine Lebensräume), die hier nicht vorhanden sind.

Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Untersuchungsraum nicht zu erwarten.

### **Prognose**

Baubedingte / Anlagenbedingte Auswirkungen:

Beeinträchtigungen ergeben sich durch das Heranrücken von Baugrundstücken an die Knickstrukturen sowie das Überbauen von Ackerflächen und Bodenbewegungen.

- Gesetzlich geschützte Biotope

Die Knicks können durch das Heranrücken der geplanten Baugrundstücke beeinträchtigt werden.

- Brutvögel

Durch die Planung entfallen keine Gehölze. Hinsichtlich Störfaktoren wird sich die Situation für Brutvögel der Gehölze durch menschliche Aktivitäten (Lärm und Bewegungen, Straßenverkehr) jedoch verschlechtern. Bei den potenziell vorkommenden Gehölzbrütern handelt es sich um ungefährdete Arten, die relativ unempfindlich reagieren und zu den typischen Arten der Siedlungen gehören, sodass insgesamt nicht mit artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf die Population zu rechnen ist.

Bei der Baufeldfreimachung und Bebauung der Ackerfläche kann es zu Verletzungen und Tötungen von Offenlandvogelarten kommen.

- Fledermäuse

Durch die Planung entfallen keine Bäume, die ein Quartierspotenzial für Fledermäuse aufweisen. Dementsprechend ist mit keinen Verletzungen und Tötungen dieser Tiergruppe zu rechnen. Potenzielle Jagdhabitats gehen nicht verloren, da die Knicks erhalten werden.



- Haselmäuse

Durch das Heranrücken der Baugrundstücke an die Knicks kann die Lebensraumfunktion möglicher Haselmäuse eingeschränkt werden.

- Amphibien

Durch die Anlage von Ziergärten, Pflanzstreifen und dem naturnahen Regenrückhaltebecken auf dem derzeitigen Ackerland verbessert sich die Situation für die potenziell vorkommenden Amphibien in diesem Bereich.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

### **Maßnahmen**

Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen:

Um Beeinträchtigungen des östlich und westlich der Plangebietsgrenzen vorhandenen Knicks zu vermeiden ist die Anlage von Knickschutzstreifen vorgesehen. Die festgesetzten Knickschutzstreifen sind zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln. Die extensive Pflege erfolgt durch eine maximal zweischürige Mahd, diese ist zum Schutz vor Bodenbrütern nicht vor dem 15. Juli durchzuführen. Die Einsaat von regionalen Saatmischungen mit insektenfreundlichen Blühpflanzen ist zulässig. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeglicher Art, Aufschüttungen, Abgrabungen und Ablagerungen sind innerhalb der Knickschutzstreifen sowie den weiteren in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen unzulässig.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass die Knicks inklusive der vorgelagerten Schutzstreifen in öffentlichem Eigentum verbleiben und insofern kein Ausgleichserfordernis entsteht.

Das Regenrückhaltebecken wird naturnah mit einem leichten Böschungsverhältnis hergestellt und kann zu einem Reproduktionsgewässer werden. Hier können Kamm- und Teichmolch, Erdkröte, Teichfrosch und Grasfrosch neue Lebensräume finden.

Die Baufeldfreimachung und Bebauung müssen zur Vermeidung von Verletzungen und Tötung von Offenlandvogelarten außerhalb der Brutzeiten, d.h. nicht von Anfang März bis Ende September, vorgenommen werden. Sollte der Beginn der Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit erfolgen, so ist dies nur zulässig, wenn zuvor von fachkundiger Seite sichergestellt wird, dass die zu bebauenden Flächen nicht von Offenlandbrütern besetzt sind.

Das „Merkblatt zur Berücksichtigung der artenschutzfachlichen Bestimmungen zum Schutz der Haselmaus bei Vorhaben in Schleswig-Holstein“ (Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Oktober 2018) ist zu beachten.

Die Gemeinde wird aus Rücksicht auf lichtempfindliche Fledermausarten und zum Schutz von Insekten die öffentliche Beleuchtung mit LED-Leuchtmitteln ausrüsten.

Kompensationsmaßnahmen:

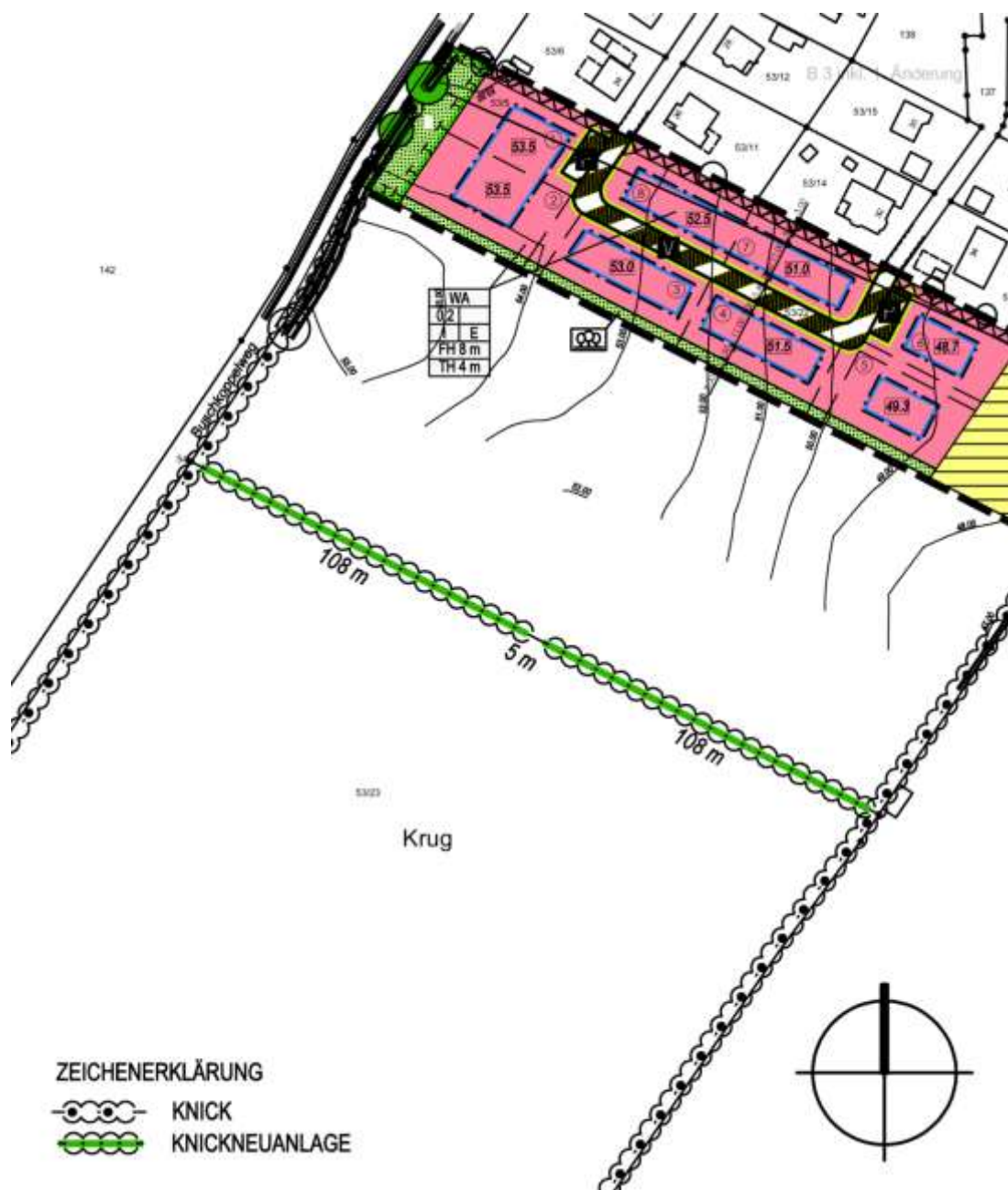
Durch die Planung rücken neue Baugrundstücke an den nördlichen Knick heran. Aufgrund der Nähe der nördlich angrenzenden Wohnbebauungen zum Knick und den neuen Baugrundstücken ist dieser nach dem Erlass des Ministeriums für Energie- wende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ vom 20. Januar 2017 bereits erheblich beeinträchtigt. Für den Knick wird gem. den „Standards für Knickschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Herzogtum Lauenburg ein Ausgleich nach der Ausgleichsvariante „Nr. 4 Entwidmung“ im Verhältnis 1:1 durch die Neuanlage eines Knicks erforderlich, was einem Knickaustausch von 200 m entspricht.

Der Knickaustausch soll eingriffsnah am südlichen Rand des Flurstücks 53/22 durch die Neuanlage eines 221 m langen Knickabschnittes erbracht werden. Im Vorgriff auf eine mögliche zukünftige Siedlungsentwicklung kann an dieser Stelle der künftige Ortsrand nachhaltig markiert werden. Hierzu ist im gemeindlichen Landschaftsplan bereits eine Aussage zur Neuanlage eines Knicks enthalten.

Da die an den geplanten Knick angrenzenden Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden sollen, wird eine Feldzufahrt durch den Knick erforderlich. Um eine Verbundfunktion zu den bestehenden Knicks am östlichen sowie am westlichen Feldrand sicherzustellen, wird diese Zufahrt in einer Breite von 5 m etwa mittig des anzulegenden Knicks vorgesehen. Somit kann durch die Neuanlage von zwei etwa gleichgroßen Knickabschnitten von jeweils 58 m Länge das Ausgleichserfordernis vollständig vor Ort erfüllt werden.

Die Überkompensation von 16 m Knickneuanlage steht der Gemeinde für ggf. zukünftige Planverfahren als Ausgleich zur Verfügung.

Der neu anzulegende Knick ist mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knicks zu bepflanzen. Hierfür ist ein Knickwall mit einem 1,00 m hohen, im Fuß 2,50 m breiten und in der Krone 1,50 m breiten Erdwall neu anzulegen. Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg hat dem Knickaustausch in dieser Form bereits ihre Zustimmung erteilt und die Ausnahmegenehmigung für die Beeinträchtigung des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Knick in Aussicht gestellt. Ein entsprechender Antrag wird der UNB gesondert eingereicht.



Geplanter Knickausgleich in der Gemeinde Walksfelde, zwischen Flurstücken 53/22 und 53/23

### 9. Archäologie

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Stadt der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne

erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse, wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## **10. Billigung der Begründung**

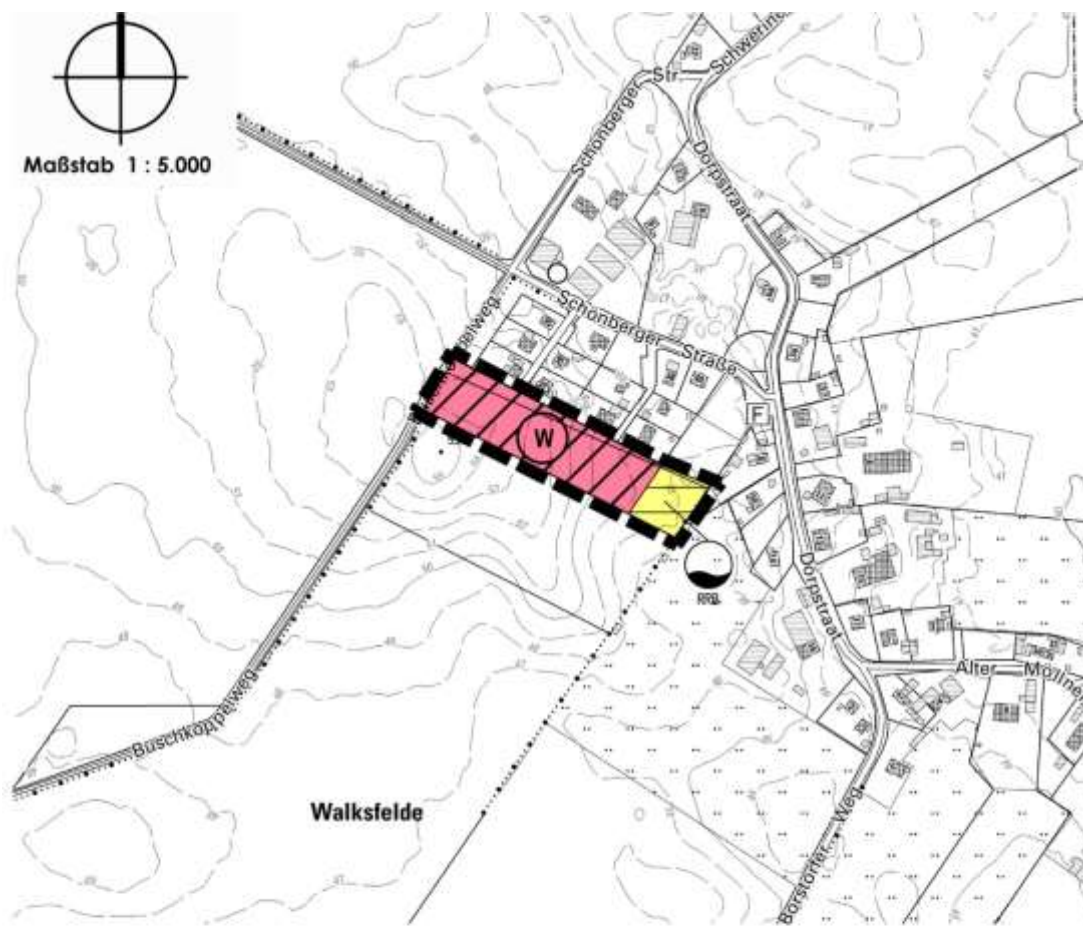
Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Walksfelde wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am \_\_\_\_\_ gebilligt.

Walksfelde,

Bürgermeisterin

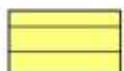
Anlage

**5. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Walksfelde**




**Zeichenerklärung**

 Wohnbaufläche

 Flächen für Versorgungsanlagen

 Regenrückhaltebecken

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Walksfelde,

Bürgermeisterin